

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № ____ по
ул. _____ в пгт. Нижний Одес, Сосногорского района Республики Коми

Место заключения: Республика Коми, Сосногорский район, пгт. Нижний Одес

Дата заключения: _____

Собственники жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме № ____ по улице _____ в пгт. Нижний Одес, Сосногорского района, Республики Коми, именуемые в дальнейшем **Собственники** (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис»**, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице директора **Шершневой Екатерины Геннадьевны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **сторонами**, по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (протокол конкурса от 14.06.2012 г. №3) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору Управляющая организация за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № ____ по улице _____ в пгт. Нижний Одес, Сосногорского района, Республики Коми (далее – многоквартирный дом), обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по перечню и в порядке, установленными настоящим договором и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом по настоящему договору осуществляется в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечения предоставления коммунальных услуг гражданам на общедомовые нужды многоквартирного дома.

1.2. Для исполнения Управляющей организацией принятых по настоящему договору обязательств, плательщики вносят Управляющей организации платежи в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

1.3. Для целей настоящего договора используются следующие понятия:

1.3.1. Собственники помещений в многоквартирном доме – физические и (или) юридические лица, которым помещения в многоквартирном доме (жилые и (или) нежилые) принадлежат на праве собственности (в том числе общей), а общее имущество в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.3.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме, признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений или лица, владеющие и пользующиеся нежилыми помещениями на иных законных основаниях. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.3.3. Наймодатели – собственники жилых помещений либо уполномоченные ими лица, сдающие принадлежащие им жилые помещения по договорам найма либо социального найма третьим лицам (Нанимателям).

Отношения, связанные с надлежащим исполнением Нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), договорами социального найма и найма

жилого помещения, Правилами пользования жилыми помещениями, а также иными действующими нормативно-правовыми актами и положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим договором.

1.3.4. Владельцы нежилых помещений – лица (физические или юридические), в пользование и владение которых переданы нежилые помещения по договорам (аренды, безвозмездного пользования и др.) и на иных законных основаниях (на праве хозяйственного ведения, оперативного управления).

Отношения, связанные с исполнением владельцами нежилых помещений обязанностей по надлежащему содержанию данных помещений, общего имущества в многоквартирном доме, соблюдению правил пользования общим имуществом в многоквартирном доме, оплате услуг содержания и ремонта нежилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Гражданского кодекса (далее – ГК РФ), иными действующими нормативно-правовыми актами, договорами, заключёнными между Собственниками и владельцами нежилых помещений, а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения владельцев нежилых помещений в порядке, установленном настоящим договором.

1.3.5. Общее имущество в многоквартирном доме – конструкции, оборудование, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также земельный участок (придомовая территория) и иное имущество многоквартирного дома, отвечающее признакам, указанным в ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ.

Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации на данный дом, которая на момент заключения настоящего договора находится у Управляющей организации.

1.3.6. Плательщики – лица, осуществляющие плату Управляющей организации за услуги и работы, выполняемые по настоящему договору, в том числе Собственники помещений многоквартирного дома и члены их семей, Наниматели и члены их семей, владельцы нежилых помещений, наймодатели и др.

1.3.7. Другие понятия и термины, используемые в настоящем договоре, применяются в том значении, которое определено для них жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в период срока действия договора, установленного пунктом 9.2 настоящего договора.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги по управлению многоквартирным домом по перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечню, объему и стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определяемых Приложением № 4 настоящего договора. Управляющая организация выполняет аварийные работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае возникновения потребности в выполнении таких работ в пределах средств, предусмотренных на данные работы Приложением № 4 настоящего договора. Аварийные работы, стоимость которых превышает установленный Приложением № 4 настоящего договора размер средств на такие работы, выполняются в порядке, определенном пунктами 2.2.5.1.- 2.2.5.3. настоящего договора.

1.7. По результатам осмотров общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация определяет необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества и (или) необходимость проведения обследования конструктивных элементов многоквартирного дома специализированной организацией с целью установления необходимости капитального ремонта общего имущества в

многоквартирном доме.

При выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или необходимости обследования конструктивных элементов многоквартирного дома специализированной организацией Управляющая организация вносит предложение по указанным вопросам на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту или объём и вид обследования,
- предварительная общая стоимость капитального ремонта или работ по обследованию конструктивных элементов многоквартирного дома,
- рекомендуемый срок начала работ по проведению капитального ремонта или работ по обследованию конструктивных элементов многоквартирного дома,
- порядок финансирования капитального ремонта или работ по обследованию конструктивных элементов многоквартирного дома,
- прочие условия и предложения Управляющей организации, связанные с проведением капитального ремонта и (или) обследования.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются действующим законодательством, настоящим договором, а также решениями общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, принятыми в порядке, установленном ЖК РФ.

1.8. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в многоквартирном доме в интересах Собственников на основании, в порядке и на условиях, установленных соответствующим решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.9. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами в необходимых объемах и надлежащем качестве, в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

1.10. При исполнении настоящего договора стороны обязуются руководствоваться действующими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме обязаны:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

2.1.2. Соблюдать требования действующего законодательства в части пользования жилыми (нежилыми) помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме, коммунальными услугами.

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать принадлежащее (занимаемое) помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт внутри жилого (нежилого) помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих

к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического, внутриквартирного инженерного и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о неисправностях и повреждениях общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом (нежилом) помещении.

2.1.7. Не нарушать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.1.8. Предоставлять сведения для регистрации граждан по месту пребывания в случае изменения числа проживающих, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 (девяноста) дней, в Управляющую организацию в течение 3-х дней со дня вселения.

2.1.9. В письменной форме информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования принадлежащим (занимаемым) помещением, общим имуществом в многоквартирном доме и коммунальными услугами и их оплаты, в том числе об изменении количества пользователей, не позднее 10 рабочих дней с момента произошедших изменений.

2.1.10. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения и в случаях не использования жилых и нежилых помещений оплачивать работы и услуги по содержанию и ремонту жилого (нежилого) помещения и услуги отопления помещений.

2.1.11. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации и иных специализированных служб и организаций для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

При неиспользовании помещения пользователь сообщает Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи и (или) телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям указанного пользователя в его отсутствие.

2.1.12. Производить установку приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг с соблюдением порядка, установленного действующим законодательством.

2.1.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный ЖК РФ.

2.1.14. Обеспечить сотрудникам Управляющей организации и (или) специализированных служб и организаций беспрепятственный доступ к общедомовому оборудованию, расположенному в жилом (нежилом) помещении.

2.1.15. Незамедлительно предоставлять в Управляющую организацию документы, подтверждающие право собственности на жилое (нежилое) помещение.

2.1.16. Собственники, являющиеся инициаторами общих собраний собственником помещений в многоквартирном доме, обязаны своевременно в письменной форме информировать Управляющую организацию о проведении общих собраний (очередных и внеочередных), в том числе о форме проведения собрания (очное либо заочное), повестке дня, дате и месте проведения собрания и т.д., а также предоставлять Управляющей организации копии протоколов собрания либо протоколов подсчёта голосов. По требованию Управляющей организации Собственники обязаны предоставить бланки голосования Собственников.

2.1.17. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание в порядке, установленном статьями 44-48 ЖК РФ. Собственники обязаны проводить общие собрания по вопросам о капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома и (или) о проведении обследования конструктивных элементов многоквартирного дома на основании и с учётом предложений Управляющей организации.

2.1.18. Собственники нежилых помещений в целях обеспечения владельцев нежилых помещений услугами по настоящему договору обязаны в течение 10-ти дней с момента заключения настоящего договора направить указанным владельцам извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных пунктами 1.5, 1.6 и 1.9 настоящего договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нежилых помещений по настоящему договору с указанием адресов и телефонов Управляющей организации, диспетчерских и дежурных (аварийных) служб. При заключении договоров о передаче нежилых помещений в пользование третьим лицам (владельцам) в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать новых владельцев помещений о порядке и условиях обслуживания и обеспечении предоставления услуг по настоящему договору.

Представить Управляющей организации сведения о владельцах нежилых помещений в срок не позднее 30-ти дней с момента заключения настоящего договора. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х дней о передаче нежилых помещений в пользование третьих лиц – владельцев нежилых помещений.

2.1.19. Наймодатели в целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору обязаны в течение 10-ти дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных пунктами 1.5, 1.6 и 1.9 настоящего договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб.

Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 30-ти дней с момента заключения настоящего Договора. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Наймодатели обязаны информировать нанимателей по этим договорам о порядке и условиях обслуживания и предоставления услуг в соответствии с настоящим договором, а также информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных в жилые помещения по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

2.1.20. Наймодатели обязаны привлекать представителей Управляющей организации для участия в обследованиях и проверках санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, проводимых Наймодателями и (или) по их инициативе, а также для участия в рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг.

2.1.21. В случае установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений меньше, чем размер соответствующей платы, установленный настоящим договором, Наймодатели обязаны вносить оставшуюся часть платы в согласованном с Управляющей организацией порядке.

2.1.22. Собственники обязаны предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.1.23. Наймодатели обязаны до заселения принадлежащих им жилых помещений нести расходы на содержание и ремонт данных жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на оплату услуг отопления.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная со дня заключения контракта, и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой и в интересах Собственников и

Нанимателей помещений в многоквартирном доме в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2. настоящего Договора.

2.2.2. Оказывать Собственникам и Нанимателям многоквартирного дома услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в необходимых объемах, направленные для обеспечения безопасной жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с правилами.

2.2.3. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам и Нанимателям помещений в этом многоквартирном доме в необходимых объемах и надлежащем качестве, в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.2.4. Устранять за свой счет все выявленные недостатки в оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов, принимать круглосуточно от Собственников и Нанимателей помещений в многоквартирном доме заявки. Устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством.

2.2.5.1. В случае возникновения потребности в срочном выполнении аварийных работ по ремонту общего имущества и отсутствии (израсходовании) денежных средств, предусмотренных настоящим договором (Приложение № 4) на выполнение аварийных работ, Управляющая организация выполняет за счёт и в пределах средств, подлежащих уплате за работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору, следующие аварийные работы:

- работы по устранению аварийных ситуаций в многоквартирном доме;
- работы по ликвидации последствий аварийных ситуаций в многоквартирном доме, кроме капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.5.2. В случае выполнения аварийных работ в соответствии с пунктом 2.2.5.1. настоящего договора, работы по текущему ремонту в объёме средств, израсходованных на выполнение таких аварийных работ, не выполняются. Решение о необходимости выполнения аварийных работ и о видах работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за счёт средств на которые выполняются аварийные работы, Управляющая организация принимает самостоятельно с учётом целей управления многоквартирным домом, указанных в пункте 1.1 настоящего договора, и исходя из возможности и допустимости отказа от выполнения соответствующих видов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.5.3. О выполнении аварийных работ Управляющая организация должна уведомить Собственников путём размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления, – на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.2.6. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить ее с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

2.2.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников и Нанимателей помещений в многоквартирном доме, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.2.8. Информировать Собственников и Нанимателей помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, продолжительности

представления жилищно-коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг гражданам, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

2.2.9. В случае предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.2.10. В случае невыполнения работ, или непредставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

а) уведомить Собственника и Нанимателя о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их исполнения (оказания);

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

2.2.11. От своего имени и за счет собственников многоквартирного дома заключать с ресурсоснабжающими организациями договора о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами на общедомовые нужды многоквартирного дома.

2.2.12. Информировать в письменной форме Собственников и Нанимателей об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.13. Выдавать Собственникам и Нанимателям платежные документы не позднее 1 числа следующего за расчетным месяца. По их требованию выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

2.2.14. Обеспечить Собственников и Нанимателей, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.2.15. По требованию Собственника, Нанимателя выдавать в день обращения справки установленного образца, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.2.16. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения(й) Собственника, Нанимателя согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением (ями) в многоквартирном доме время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й).

2.2.17. При необходимости, направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.18. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего за истекшим годом. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников и нанимателей средств в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие фактических объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме размеру платы.

в) информация о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.

г) количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и Нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков.

2.2.19. На основании заявки Собственника, Нанимателя направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника.

2.2.20. Выполнять предписания инспектирующих органов в отношении жилого фонда.

3. Права сторон

3.1. Собственники и пользователи имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома установленного действующим законодательством качества.

3.1.2. При причинении принадлежащему им имуществу ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, конструктивных элементах многоквартирного дома требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений. Расчёт размера ущерба не входит в обязанности Управляющей организации.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество услуг и работ, выполняемых по настоящему договору.

3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета количества потребляемых коммунальных услуг, предварительно согласовав такую установку в установленном законодательством порядке.

3.2. Собственники и пользователи не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного и внутридомового оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.4. Производить перепланировку и переустройство помещений без согласований, предусмотренных ЖК РФ.

3.2.5. Отказывать в допуске в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации и иных специализированных организаций для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственников и Нанимателей оплаты услуг и работ в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников и Нанимателей помещений.

3.3.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое Собственником или пользователем жилое (нежилое) помещение

работников или представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.6. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных услуг в случаях и в порядке, предусмотренных действующими нормативными актами Российской Федерации.

3.3.7. Оказывать пользователям помещений дополнительные услуги и выполнять дополнительные работы за счёт средств пользователя, заказавшего данные услуги.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления включает в себя стоимость предусмотренных настоящим договором услуг и работ по содержанию и ремонту (кроме капитального) жилого (нежилого) помещения.

4.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающей в себя плату за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установлен в размере 21,62 рублей за 1 кв. м общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц.

4.1.3. Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды многоквартирного дома, включающей в себя плату за отопление, электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение газоснабжение, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами власти, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома установлена Приложением № 4, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.1.5. При принятии Собственниками помещений решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) проведении обследования конструктивных элементов многоквартирного дома, оплата данных работ производится в порядке и на условиях, установленных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и платы за коммунальные услуги

4.2.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы, которые оплачиваются Собственниками и Нанимателями жилых помещений в многоквартирном доме.

Граждане, имеющие право на льготы, субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на компенсации данных расходов и (или) иные меры социальной поддержки в денежной форме, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства. Наличие указанных прав граждан подтверждается ими в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.3. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома подлежит ежегодному индексированию, исходя из уровня потребительских цен на товары и услуги, указанные в настоящем договоре, индексация проводится управляющей организацией по согласованию с администрацией городского поселения «Нижний Одес» и с последующим уведомлением собственников общего имущества многоквартирного дома.

4.2.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников и на основании отдельно выставленных счетов. Решение о проведении капитального ремонта принимается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме. Инициатором данного собрания может выступать Управляющая организация.

4.2.6 Плата за содержание и ремонт вносится Собственниками и Нанимателями на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.2.7. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 4.6. плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.2.8. В случае просрочки оплаты либо внесения платы не в полном объеме Управляющая организация вправе предъявить лицам, допустившим указанную просрочку либо неоплату, требование об уплате пени в соответствии со ст. 155 ЖК РФ. Пени начисляются по отдельному платёжному документу.

4.3. Порядок изменения размера платы

4.3.1. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение (содержание и ремонт (в т.ч. за капитальный ремонт) жилых (нежилых) помещений) и коммунальные услуги. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, за период временного отсутствия нанимателей и Собственников жилых помещений осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации, в течение пяти рабочих дней на основании письменного заявления, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия. К заявлению прилагается документ, подтверждающий временное отсутствие.

4.3.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и другими нормативными актами.

4.3.3. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти, субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, пользователей или плательщиков, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Собственников и Нанимателей

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников и Нанимателей,

убытки, вызванные ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. Наниматели и Собственники несут самостоятельную ответственность за неоплату или несвоевременную оплату работ и услуг по содержанию и ремонту помещений, а также коммунальных услуг в соответствии с требованиями договоров найма, социального найма, аренды и других договоров, если указанными договорами не установлено иное. В случае указанных неуплат Управляющая организация вправе взыскать с Нанимателей и Собственников нежилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.2.3. В случае нарушения сроков оплаты, установленных пунктом 4.2.5 настоящего договора и (или) решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, или внесение оплаты не в полном объёме плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки в соответствии со ст. 155 ЖК РФ.

5.2.4. В случае установления факта проживания в жилом помещении граждан, о вселении которых Управляющая организация не была уведомлена в порядке, установленном пунктом 2.1.9 настоящего договора, и невнесения за них платы за работы и (или) услуги и (или) коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника или Нанимателя данного жилого помещения плату, не полученную по настоящему договору.

5.2.5. В случае неисполнения Собственниками и Нанимателями обязанностей по содержанию, проведению ремонта принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники (пользователи) несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и пользователями, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие указанных действий.

5.2.6. Собственники и Наниматели жилых и (или) нежилых помещений, не обеспечившие допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое Собственником или пользователем жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие данных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, пользователями).

5.2.7. В случае расторжения настоящего договора на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, Собственники обязаны возместить Управляющей организации её убытки, возникшие в связи с исполнением настоящего договора и (или) решений общего собрания Собственников, не оплаченные ими к моменту расторжения договора.

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в том числе в случаях:

а) изменений в действующем законодательстве, произошедших в период действия настоящего договора и делающих невозможным выполнение обязательств;

б) возникновения событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: пожар, стихийные бедствия, блокада, война, военные действия, массовые и гражданские волнения и беспорядки, забастовки или другие, не зависящие от сторон обстоятельства природного и техногенного характера.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы, указанных в пункте 5.3.1

настоящего договора, а в случае невозможности немедленного извещения, непосредственно после появления такой возможности. Подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности служат надлежащим образом заверенные справки соответствующих государственных органов, служб и организаций и иные документы.

5.3.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанных в пункте 5.3.1 настоящего договора, Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет плательщикам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменён пропорционально объёмам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг. Срок исполнения иных обязательств сторон отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы, если любая из сторон не будет требовать досрочного расторжения настоящего договора.

6. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организации

6.1. Управляющая организация предоставляет обеспечение обязательств по уплате Собственникам средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, а также в возмещение вреда, причинённого общему имуществу в многоквартирном доме, в размере, установленном действующим законодательством.

6.2. Мерой по обеспечению обязательств управляющей организации является - страхование ответственности Управляющей организации.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля

8.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме следующим образом:

8.1.1. Управляющая организация по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме обязана в течение пятнадцати рабочих дней предоставить документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;

8.1.2. Управляющая организация представляет ежегодный письменный отчет о выполнении условий настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Отчёт Управляющей организации не позднее чем за 15 дней до истечения срока действия настоящего договора располагается в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

9. Срок действия, порядок заключения, изменения и расторжения договора

9.1. Заключение настоящего договора для Управляющей организации, выбранной по результатам открытого конкурса, и для всех Собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным. Собственники обязаны подписать настоящий договор в течение тридцати дней с даты направления им подписанных Управляющей организацией экземпляров настоящего договора.

9.2. Настоящий договор вступает в силу с «_____» _____ года и действует в течение пяти лет. Прекращение действия настоящего договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, не исполненных ими к моменту прекращения действия настоящего договора.

9.3. Изменение обязательств сторон по настоящему договору допускается только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме, за исключением случаев, установленных настоящим договором.

9.4. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

9.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение (помещения) в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении указанного лица считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Собственник обязан присоединиться к настоящему договору путем его подписания. Обязательства Собственника по настоящему договору, в том числе бремя расходов по оплате работ и услуг по настоящему договору, возникают с момента приобретения права собственности на помещение в многоквартирном доме, если иное не предусмотрено соответствующим договором, предусматривающим переход права собственности.

При переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме изменения в Приложение № 1 настоящего договора не вносятся. Управляющая организация ведёт учёт Собственников и хранение документов, подтверждающих переход права собственности на помещения в многоквартирном доме.

9.6. Действие настоящего договора продлевается на три месяца в следующих случаях:

9.6.1. Большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

9.6.2. Товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

9.6.3. Другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через один год после заключения настоящего договора, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к его выполнению;

9.6.4. Другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75), не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10. Прочие условия

10.1. Во всем ином, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Один экземпляр договора хранится у Управляющей организации, второй экземпляр – в Администрации городского поселения «Нижний Одес», осуществляющем полномочия собственника муниципальных помещений в многоквартирных домах по вопросам организации управления; заключения договоров управления домом; использования, реконструкции и ремонта общего имущества в многоквартирных домах; другим вопросам обеспечения технической эксплуатации многоквартирных и жилых домов муниципального образования городское поселение «Нижний Одес».

10.3. Настоящий договор имеет приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 – Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.
Приложение № 2 – Состав общего имущества в многоквартирном доме.
Приложение № 3 – Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.
Приложение № 4 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис»

Юридический адрес: 169523 Россия, РК, пг. Нижний Одес, ул. Ленина, дом 16, кв. 47

Почтовый адрес: 169523 Россия, Республика Коми, пг. Нижний Одес, ул. Транспортная, дом 9
ОГРН 1081108000148, ИНН 1108017925/ КПП 110801001.

Расчетный счет № 407 028 108 281 900 063 47 в ОАО «Сбербанк России» г. Сыктывкар
к/с № 301 018 104 000 000 006 40, БИК 048702640.

Тел. 8 (82149) 2-09-19; 2-05-68

Директор _____ **Е.Г. Шершнева**
м.п.

Собственники:

1. Администрация городского поселения «Нижний Одес»

Юридический адрес: 169523 Россия, Республика Коми, пгт. Нижний Одес, ул. Ленина, дом 3
ОГРН 1081108000148, ИНН 1108016368/ КПП 110801001.

Расчетный счет № 40302810028195006005 Ухтинское отделение 6269 Сбербанка России
Универсальный дополнительный офис № 6269/099 к/с № 301 018 104 000 000 006 40, БИК 048702640.

Тел. 8 (82149) 2-23-83

e-mail: gpodes@mail.ru

Руководитель администрации
городского поселения «Нижний Одес» _____ **В.Ю. Гончаров**

м.п.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№	Перечень услуг (работ)
1	Содержание помещений общего пользования многоквартирного дома
2	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
3	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации
4	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт
5	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования и земельного участка
6	Работы по обслуживанию и ремонту конструктивных элементов здания
7	Работы по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования
8	Электромонтажные работы помещений общего пользования
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома
10	Выполнение аварийных работ по заявкам собственников